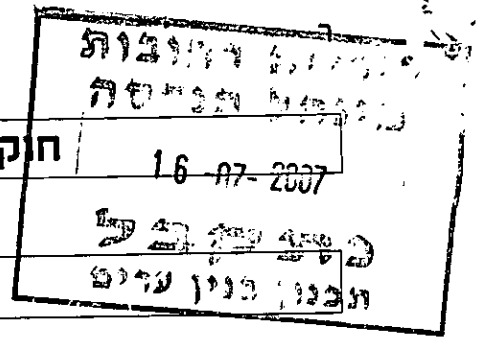


4916629



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ מק / 1103 / 4 / ד'

שינוי לתכנית מס' רח / במ / 1103 / 4

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 6. 08. 2007
כת קבל
תיק מס':

המרכז

מחוז

רחובות

מרחב תכנון מקומי

שינוי מתאר ומפורטת.

סוג התכנית

ועדה מקומית לחובות
אישור תכנית מס' רח/מק/1103/4
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 0103000 ביום 07.08.07
.....
יו"ר הועדה
.....
מהנדס הועדה

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1
גינות עמית		
	שטח התכנית	1.2
20,059 מ"ר		
	מהדורות	1.3
הגשה	שלב	
	מספר מהדורה	
מהדורה מס' 1 בשלב ההגשה		
27.12.06	תאריך עדכון	
	סיווג התכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> ● תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ● ללא איחוד וחלוקה. ● ועדה מקומית ● תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית 	

1.5 מקום התכנית

	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
רחובות	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	1.5.1
עפ"י המפורט בתשרים המצורף.		
רחובות, גינות עמית		1.5.2
	רשות מקומית	1.5.3
רחובות	התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות		

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 רחובות
 בשיטת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3696	• מוסדר	• חלק מהגוש	123	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקום פרסומים	תאריך
רח / במ / 1103 / 4	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אשכנזי	27.12.06			1:250	מחייב	תשריטת התכנית
					13		מחייב	הוראות התכנית
						1:250	מנוחה*	תכנית כינוי

*מחייבת לענין המרחקים בין המבנים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם ומגיש התכנית
			03-579022	ז'בוטינסקי 1 רמת גן	גיוות עמית (1993) בע"מ					

1.8.2 בעלי הקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
			03-579022	ז'בוטינסקי 1 רמת גן	גיוות עמית (1993) בע"מ					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ חנונה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אודיכל
md-david@012.net.il	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' הרצל 203, 76274 רחובות	-----	28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	B. ARCH	• אודיכל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רומשילד 102, ראשון לציון		552	0-5092312-7	אביגדור מזור	מודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, יהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בחקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לכוון מערב מ-15 מ' ל-8 מ'.
- בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' (4) של חוק התכנון והבניה.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בתחום התכנית כמסורת להלן:
 - הגדלת השטח המיועד למגורים מ-11120 מ"ר ל-12490 מ"ר.
 - הקטנת השטחים הנוספים בשימושים עיקריים מ-1820 מ"ר ל-450 מ"ר.
 - קביעת הוראה בדבר יעוד 70 מ"ר מהשטח "הציבורי" לאולם אירועים, אשר ישמש הפרויקט ויכול שישמש כבית- כנסת.
- בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' (6) של חוק התכנון והבניה.
3. הגדלת מס' יחדות הדיור מ-218 יח"ד ל-221 יח"ד, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' (6) של חוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראה ביחס לתכנית בינוי לשטח התכנית, כך שבית ד' יהיה בית מגורים, 7 קומות מעל לקומת עמודים, המכיל 44 יח"ד, ממ"דים ומחסנים ובבית ה' יבנו השטחים המסחריים והשטחים "הציבוריים".
5. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בחלוקת השטחים העיקריים בין השימושים השונים.
2. חמרי הגימור יהיו קשיחים, כדוגמת החומרים המשמשים ביתרת הפרויקט הקיים, באישור מהנדס העיר.
3. קוי הבנין יהיו בהתאם למצוין בחשרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		20,059 מ"ר	שטח התכנית - מ"ר
	3 יח"ד	221 יח"ד	מגורים - מספר יח"ד
		12490 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי)
		450 מ"ר	שטחים אחרים בשימושים עיקריים
		300 מ"ר	מסחר (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
			מגורים / דיור מוגן

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים / דיור מוגן****4.1.1 שימושים:**

- א. מגורים/דיור מוגן
ב. מסחר לשרותי הדיור המוגן: מינימרקט, מכון יופי, בית מרקחת וכו'.

5. מכלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח / במ / 1103 / 4

סה"כ שטח בניה במ"ר	שטח בניה במ"ר		שטח בניה במ"ר	קוי בנין מינימ'ל	מס' קומות מכס'	סה"כ אחוץ בניה	תכנית קרקע מכס'	אזור
	שטח במ"ר	שימוש						
13240	11120	שטח בניה במ"ר 218	שטח בניה במ"ר 218	קדמי- 6 מ' צדדי- 7 מ' אחורי- 10 מ' מ' עיקריים	עד 6 קומות מדרג	120%	כולל חלקי שרות	אזור מגורים / ריור מוגן
	1820	שטחים נוספים בשטחים						
	300	משרדים, פינומפיה וחדרי טיפולים, חדרי אוכל, מטבח, מחסן, בי"ב, ספרייה וכד'						
	950	מסחר						
9800	5500	חלקי שרות	חלקי שרות					
	850	מחסנים לדיירים במרתף במרתף: חניה, פריקה וסעינה וכד'						
	300	במבנה הראשי: מיגון (עפ"י דרישות הנ"א)						
	2300	חדרי מנוחה, הסקה ואחזקה באישור הועדה המקומית						
2300	חדרי מדרגות, מעברים, מעליות וציאת חרום							
23040								

הערות:

- הדירות יהיו בגדלים שונים. שטח ממוצע לדירה הוא 51 מ"ר.
- מסחר לשרותי הדיור המוגן: מינימום: מכוני יופי, בית מרקחת וכד'.
- החניה תהיה במרתף ובקומת הקרקע.
- מחסנים לדיירים, חדרי מנוחה, הסקה, אחסנה, חדרי אחזקה ימוקמו במרתף.
- מרתפים ניתן לבנות עד קו המגרש: קו בנין- 0.

מצב מוצע עפ"י רח / מק 1103 / 4 / א'

סה"כ שטח בניה במ"ד	שטח בניה במ"ד		מס' קומות	מס' יח"ד	סה"כ אחוזי בניה	חכסית קרקע מכס'	אזור
	שטח במ"ד	שימוש					
13240	12490	שטח בניה במ"ד 221 יח"ד בגדלים שונים (1)	עד 7 קומות מדרג בניה ד'-ג + 7 קומות	221	120%	35% כולל חלקי שרות	אזור מגורים / דיוור מוגן
	450	שטחים נוספים משדרים, פיוטרפיה וחודי טיפולים, חודי אוכל, מסבת, מחסן. בי"כ, ספריה וכד' (6)					
	300	מסחר (2)					
	950	מחסנים לדיירים במרתף					
	5500	במרתף: חניה, פריקה ושעיה וכד'					
	850	במבנה הראשי: מיגון (עפ"י רידות הנ"א)					
	300	חדרי מכוונת, הסקה ואחזקה באישור הועדה המקומית					
2300	חדרי מדרגות, מעברים, מעליות ויציאת חרום						
9800							
23040							

הערות:

- הירוח יהיו בגדלים שונים, שטח ממוצע לידה הוא 56.5 מ"ד.
- מסחר לשווחי הדיור המוגן: מינימום 200 מ"ר, בית מרקחת וכד'.
- החניה תהיה במרתף ובקומת הקרקע.
- מחסנים לדיירים, חדרי מכוונת,הסקה, אחסנה, חדרי אחזקה ימוקמו במרתף.
- מרתפים ניתן לבנות עד קו המגרש: קו בניה-0.
- 70 מ"ד מהשטחים העיקריים הנוספים ישמשו לאולם ארועים, אשר ישמש את הפרויקט ויכול שישמש לבית כנסת.
- המרתקים בין המכונים הקיימים לבין המכונים החדשים ובינם לבין עצמם יהיו כמפורט בנספח המנחה המצורף לתכנית ויהיו מחייבים לענין זה.

1. דרכים וחניות :
במרתף החניה יותקנו 71 מקומות חניה נוספים וקומת הקרקע יותקנו 24 מקומות חניה נוספים על 148 מקומות החניה הקיימים, באישור יועץ התנועה של עיריית רחובות, כך שסה"כ יותקנו בפרויקט זה 243 מקומות חניה.
2. מרתפים :
תותר בניית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1.
3. הוצאות התכנית:
מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, עפ"י סעיף 12)69 לחוק.
הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65(2) א לחוק.
4. רישום שטחים ציבוריים:
השמחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם ימולאו התנאים הבאים:
1. יתואמו פתרונות אקוסטיים לבניה החדשה בתאום עם מהנדס העיר.
2. יזכה להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
3. יוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
4. ינתן פיתרון אדריכלי לדודי השמש והקולטים בבנין הקיים הפונה לרח' בשיסט.
5. יבוצע לאלתר גידור ושער מחודשים וכיסוי בור במגרש מיועד לבניה.
6. תמסר לאישור מהנדס העיר חו"ד מומחה לענין כמיחות חיפויים באבן עפ"י תקן ישראלי.
7. היתר הבניה לבניה החדשה למגורים יכלול גם את המבנה המסחרי/ ציבורי ויבוצע בעת ובעונה אחת.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעל הקרקע בהתאם לחוק.

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

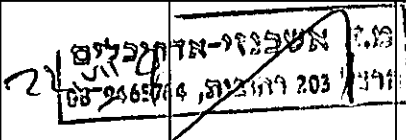
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התכנית	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>C. Itzhak</i> "גינות עמית (1993) בע"מ"	גינות עמית (1993) בע"מ ח.פ. 511882698	02415428-8	גינות עמית (1993) בע"מ ע"י אריה שטיינפלד	מגיש התכנית
	<i>C. Itzhak</i> "גינות עמית (1993) בע"מ"	גינות עמית (1993) בע"מ ח.פ. 511882698	02415428-8	גינות עמית (1993) בע"מ ע"י אריה שטיינפלד	בעלי עניין בקרע
			05167930-6	דוד אשכנזי - אדר'	עורך התכנית
	<i>N</i>	מ.פ. 51306841 טל' 9654095	513068411	אביגדור מזור	מודד מוסמך